



不动产与空间服务周报

#326:单周新房销售同环比 均有改善



行业近况

上周样本城市新房销售环比增长 28%，同比跌幅进一步收窄至-8%（上周-18%，12 月-28%）。上周重点城市推盘环比增长 19%，去化率边际上行至 70%（上上周 29%）。上周 300 城宅地成交建面与金额分别同比下降 49%和增长 4%。2022 年新增居民中长期贷款同比下降 55%，占同期新增人民币贷款 13%。

评论

上周新房销售面积环比明显回升，同比收窄至一成。上周 61 城新房销售面积环比转增 28%（上上周-39%），同比跌幅进一步收窄至-8%（上周-18%，12 月-28%），较 2022 年春节前第 2 周增长 6%；1 月前两周周均新房销售面积较 12 月下降 7%，累计同比下降 12%。

上周重点城市推盘量仍处于低位。上周 10 个重点城市推盘量环比增长 19%至 1256 套，仍处于较低水平，去化率边际上行至 70%（上上周 29%，低推盘量下去化率波动较大）；1 月前两周周均推盘量较 12 月下降 76%，平均去化率为 51%（12 月 54%）。

1 月前两周 300 城宅地累计成交建面与金额均同比下降。上周 300 城宅地成交建面同比下降 49%，受宁波补充土拍影响成交金额同比增长 4%，溢价率和流拍率为 6%和 9%（上上周 4%和 58%）；1 月前两周 300 城宅地成交建面与金额分别累计同比下降 45%和 12%，流拍率上行至 37%（12

月 19%)。

2022 年新增居民中长期贷款同比降逾五成。12 月新增居民中长期贷款为 1865 亿元 (11 月 2103 亿元)，同比下降 48% (11 月-64%)，占同期新增人民币贷款 13% (11 月 17%)；2022 年累计新增居民中长期贷款同比下降 55%，占同期新增人民币贷款 13%。

估值与建议

节假日前后新房销售数据波动性较大，但我们预计伴随着行业需求端政策进一步发力，销售有望在疫情过峰和推盘上量后逐步修复；中长期来看，我们继续看好财务稳健、土储优质、拿地积极的均好型房企在行业格局优化过程中的受益逻辑。A 股-长短皆宜的均好型标的：保利、滨江、华发；受益供给侧政策的边际改善型标的：万科、金地。H 股建议把握两条选股主线：1) 持续关注均好型房企，如华润、中海、绿城、越秀、建发国际；2) 博弈民企财务脱困带来的交易型机会，如旭辉。物管板块长期推荐中海物业、保利物业、华润万象，风偏更高的投资者可关注部分民企标的短期波段交易机会，典型代表如旭辉永升服务和宝龙商业。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_51416

